BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

CHAIRPERSON

Rikors Nru 476/22 LC

Gemma Fenech (K.I. 504332M)
Li b'Digriet datat l-14 ta' Novembru 2023 l-Atti
fir-rigward ta' Gemma Fenech ġew trasfużi għal fuq
Josephine Fenech (K.I. 749057M) u Maria Pina Fenech (K.I. 776251M)
u
Josephine Fenech (K.I. 749057M);
u
Maria Pina Fenech (K.I. 776251M)

vs

Noel Aquilina (K.I. 0020865M)
u
L-Awtorità tad-Djar

Illum, 20 ta' Novembru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Ġemma Fenech et fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Jagħti dawk l-ordnijiet li huma neċessarji sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi tal-konvenut ai termini tal-artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta; u

2. Jordna illi f'każ illi jirriżulta li l-konvenut Noel Aquilina ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi, ixolji l-kirja u jordna lill-konvenut Aquilina sabiex jivvaka fi żmien qasir u perentorju li ma jeċċedix sentejn, jħallas matul dawk is-sentejn dik il-kera li jogħġbu jistabbilixxi dan l-Onorabbli Bord u jirrilaxxa l-fond battal u f'kundizzjoni tajba favur l-atturi; **<u>JEW</u>**

3. Jordna illi f'każ illi l-konvenut jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kirja tal-fond ħdax (11), Triq San Andrea, Ħal Lija, għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond bl-effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2022 u jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda sabiex jirregolaw l-istess kirja;

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riżerva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ir-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-12 ta' Awwissu 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iii) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti; u (iv) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta tal-intimat Noel Aquilina (K.I. 0020865M) tas-17 ta' Awwissu 2022, fejn sommarjament jesponi li:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

2. Fl-ewwel lok, l-intimat dejjem onora l-kundizzjonijiet li bihom l-istess proprjeta' imsemmija ċoje l-fond 11, Triq St Andrea, Ħal Lija ingħatat lilhom b'titolu ta' kera;

3. Illi l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti mill-intimat Noel Aquilina huwa ai termini tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdu wkoll għall-awmenti fil-ħlas pagabbli bħala kera lis-sidien skont l-għoli tal-ħajja;

4. Illi l-intimat huwa tabilħaqq l-inkwilin tal-*fond de quo* u jikkwalifika bħala "kerrej" ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan għaliex l-intimat jissodisfa l-kriterji stipulati fis-sub-Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minħabba l-fatt li l-intimat huwa tabilħaqq rikonoxxut bħala kerrej abbażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021;

5. Bla ħsara għas-suespost, l-eċċipjenti jirrileva li ż-żieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabbli Bord, tant illi l-Artikolu 12B(2) tal-Ordinanza jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas;

6. Illi bla preġudizzju għas-suespost l-fond *de quo* sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilin, u kwindi l-valur lokatizju u anki l-valur fis-suq tal-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimat. Kwindi, *dato ma non concesso* li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu

li għandu jordna żieda fl-ammont pagabbli bħala kera hekk kif qiegħed jiġi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni minn dan l-Onorabbli Bord fil-kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da parti tal-intimat;

7. Bla ħsara għas-suċċepit, l-eċċipjenti jirrileva wkoll li kull bidla fil-kundizzjonijiet tal-kera li dan ir-rispettabbli Bord ikun jogħġbu jordna tista' ssir gradwalment, a tenur tal-Artikolu 12B(6) tal-Ordinanza;

8. Bla preġudizzju għas-suċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimat jissodisfa u jikkwalifika għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u dan stante illi huwa ma għandu l-ebda proprjeta oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi. Għaldaqstant, l-intimat huwa persuna li jimmerita l-protezzjoni soċjali biex ikollu akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tiegħu;

9. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġi trattati fil-mori tal-kawża;

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tar-rikkorrenti minn issa għas-subizzjoni.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-18 ta' Lulju 2022 l-intimat wettaq it-test tal-mezzi ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Avviż Legali 463 tal-2011).

Ra illi l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit Alexei Pace u l-Perit Melanie Spiteri, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakultà lis-sid tal-kera jadixxi lil dan il-Bord u jitlob żieda fil-kera li ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, purchè li d-diversi kriterji hemm imsemmija jiġu sodisfatti;

Ikkonsidra;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi il-fond de quo kien oriġinarjament jappartjeni lil missier ir-rikorrenti, senjatament Giuseppe Fenech li ġie nieqes fit-28 ta' Marzu 1994 u omm ir-rikorrenti Gemma Fenech li ġiet nieqsa fit-28 ta' April 2023. Illi r-rikorrenti Josephine Fenech u Maria Pina Fenech wirtu l-ishma tal-ġenituri tagħhom indiviżament u b'hekk huma s-sidien indiviżi tal-fond *de quo*. Illi fl-affidavit tagħhom, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi l-intimat ilu jirrisjedi f'dan il-fond b'titolu ta' kera sa mis-snin tmenin. Illi r-rikorrenti ppreżentaw ukoll sett ta' riċevuti tal-ħlas ta' kera mill-intimat.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma lkoll sidien tal-kera tal-fond *de quo* kif ukoll li l-intimat huwa l-inkwilin effettiv ta' l-istess.

Ikkonsidrat;

Illi fir-rigward tat-test tal-mezzi, l-Artikolu 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) jistipola illi f'każ li l-kerrej ikun miżżewweġ, it-test tal-mezzi għandu jinkludi d-dħul u l-kapital tal-konjuġi konġuntivament. Dan ifisser li fil-każ odjern, il-Bord irid iwettaq it-test tal-mezzi kemm tal-intimat Noel Aquilina kif ukoll tal-konjuġi tiegħu Doris Aquilina.

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Noel Aquilina u tal-konjuġi tiegħu Doris Aquilina kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a), 8 u 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), **ma jaqbiżx** dak stipolat mir-Regolament 5(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimat u tal-konjuġi tiegħu, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b), 8 u 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirriżulta li **lanqas dan ma jaqbeż** dak stipolat mir-Regolament 6(4) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat Noel Aquilina u l-konjuġi tiegħu Doris Aquilina ma jeċċedux il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfaw** il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 4A(5) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 4A(4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'residenza li tinstab fl-ewwel sular u parti fit-tieni sular biss. Il-post huwa abitabbli iżda waħda mill-kmamar tas-sodda m'għandhiex aċċess għal ventilazzjoni u dawl naturali. Il-post huwa munit bis-servizz tal-elettriku, ilma u drenaġġ li huma funzjonabbli.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi relatati mal-fond, inkluż il-valur fis-suq ta' propjetajiet simili u, jew fl-istess żona, l-istat tal-fond kif inhu preżentement kif ukoll il-potenzjal ta' żvilupp kif dettat mill-pjanijiet, policies u linji gwidi viġenti tal-ippjanar, huma tal-fehma li l-valur tal-fond, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu fis-suq ħieles f'Jannar 2022 jekwivali għal mitejn u tletin elf Ewro (€230,000).

Ikkonsidra;

Illi fl-ikkalibrar tal-awment tal-kera kif mitluba mir-rikorrenti, dan il-Bord ser iżomm quddiem għajnejh dak mgħallem mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**[1]**,** fejn analiżżat l-għan tal-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 (u kwindi anke dawk introdotti bl-Att XXIV tal-2021), fejn irrietniet illi:

> *"il-Qorti tikkonkludi li d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi fil-liġi kienu maħsuba biex jindirizzaw u joħolqu bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien li altrimenti kienu ser jibqgħu jirċievu ħlas ta' kera irriżorju għall-proprjetà tagħhom wara li ilhom imċaħħda minnha snin, u l-jeddijiet tal-inkwilini li jibqgħu jgħixu fid-dar li ilhom snin jagħrfu bħala r-residenza ordinarja tagħhom"*

Illi tenut kont ta dak kollu appena espost, kif ukoll tal-mezzi tal-intimat u tal-età tiegħu, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

[1] **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), 3 ta' Frar 2021, (Appell Nru 126/2018/LM).

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta’ erbat’ elef u sitt mitt ewro (€4,600) fis-sena.

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante illi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimat jissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. Jilqa’ t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 11, Triq Sant’ Andrea, Ħal Lija għandha tiġi riveduta għall-ammont ta’ 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta’ Jannar 2022 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Noel Aquilina għal-ammont ta’ erbat’ elef u sitt mitt ewro (€4,600) fi-sena u jordna lill-istess intimat jibda jħallas lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b’effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta’ erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta’ kull sena.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat u tal-Awtorità intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma’ dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha ta’ dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur